



CIUDAD DE

Alexandria VIRGINIA

FECHAS CLAVE PARA 2015

El aviso adjunto es el estimado del valor justo del mercado de su propiedad en Alexandria; no es una factura. Su factura por impuestos sobre su propiedad será emitida al principio del mes de mayo después que el Concejo de la Ciudad establezca la tasa de impuestos.

Enero 1º: Fecha efectiva de los avalúos.

Febrero 10: Envío de los Avisos de Avalúo a los propietarios.

Marzo 25: El Gerente de la Ciudad presenta el Presupuesto Propuesto para 2017 al Concejo de la Ciudad.

Marzo 14: Audiencia Pública sobre el Presupuesto Propuesto para 2017.

Marzo 16: Fecha límite para solicitar Revisión Departamental del Avalúo.

Abril 16: Audiencia Pública para tratar Tasas de Impuestos.

Abril 15: Fecha límite para solicitar asistencia para contribuyentes Adultos Mayores, Personas con Discapacidades y Veteranos con Discapacidades.

Mayo 1º: Fecha límite para que los propietarios de propiedades comerciales sometan sus Encuestas de Ingresos y Gastos para 2015.

Mayo 7: Reunión del Consejo de la Ciudad – Adopción del Presupuesto y de la Tasa de Impuestos.

Principios de mayo: Envío a los propietarios de las facturas de impuestos sobre propiedades inmuebles.

Junio 1º: Fecha límite para someter una Apelación de Avalúo a la Junta de Igualamiento.

Junio 15: Fecha límite para el pago de la primera mitad de los impuestos sobre propiedades.

Noviembre 15: Fecha límite para el pago de la segunda mitad de los impuestos sobre propiedades.

AVALÚOS DE PROPIEDADES INMUEBLES

301 King Street, Oficina 2600
Alexandria, VA 22314

Lunes a Viernes, 8 a.m. a 5 p.m.

alexandriava.gov/realestate

703-746-4646

703-706-3979 (Fax)

Email: realestate@alexandriava.gov

LAS RESIDENCIAS Y LOS MULTIFAMILIARES CONTINÚAN MEJORANDO

Los avalúos de las propiedades inmuebles en la Ciudad de Alexandria continúan desarrollándose de una forma similar a los avalúos de otros mercados cercanos en el Norte de Virginia. Sobre una base de año a año, los valores de propiedades residenciales mostraron un aumento del 2.44%, mientras que los valores de la propiedad comercial en el mismo período, aumentaron en un 3.32%. El total de la base de impuestos para 2016 estimada localmente aumentó 2.81% de 2015 a 2016. Esto marca el sexto año consecutivo durante los cuales los valores estimados han aumentado después de dos años consecutivos de valores declinantes en 2009 y 2010.

El Mercado Residencial

El mercado residencial está mejorando, pero las condiciones moderadas del mercado de viviendas en Alexandria se deben a un desempleo relativamente bajo, tasas de interés bajas, una oferta restringida combinada con una demanda refrenada, el número significativo de empleos con salarios altos, y la excelente localización dentro del Periférico Capitalino con cuatro estaciones operantes del Metro. Esta perspectiva optimista se mitiga con la esperada acción de la Reserva Federal de revertir su política cuantitativa aliviadora que podría resultar en tasas de interés más altas en el año 2016.

- En el año 2016, el valor promedio uniforme de las propiedades residenciales existentes, incluyendo casas y condominios es \$521,227, un aumento del 1,88%, o \$9,623, sobre el año anterior.
- El valor promedio de las casas se ha valuado en \$720,701 en 2016. Esto es un aumento del 2,25%, o \$15,918.
- El promedio de condominios residenciales en 2016 se valoró en \$306,883, un aumento del 0,94%, o \$2,869 sobre el año anterior.
- En promedio, para 2016, el 53,9% de las propiedades residenciales aumentaron en valor; 18,1% disminuyeron, y 28% no cambiaron.

El Mercado Comercial

Los aumentos en el avalúo comercial en 2016 fueron causados principalmente por la apreciación de la propiedad y la estabilización de proyectos en el mercado de multifamiliares que aumentó 4,35% en una base de año a año. El multifamiliar más grande en construcción es "The Park Meridian" en Eisenhower Station, el cual tendrá 25 pisos de alto y contendrá 505 unidades.

Se reportaron ganancias adicionales en las propiedades comerciales en general que aumentaron en 5,43%. El mercado de oficinas de la Ciudad está inactivo y continúa confrontando retos debido a una falta general en la demanda, concesiones a los inquilinos, rentas efectivas más bajas y una compresión continuada del espacio durante la renovación. A pesar de las condiciones actuales del mercado, las tasas de capitalización para 2016 se mantuvieron sin cambio o aún compresas para la Clase A del grado de inversión de la propiedad en las proximidades del Metro. Por lo general, el sector de oficina aumentó 1,46% en base a año por año.

Al mejorar los recursos tecnológicos para ganar eficiencias, la Oficina del Avalúo de los Bienes Raíces (OREA) continúa facilitando a los dueños de propiedades comerciales grandes la sumisión electrónica de las Encuestas de Ingresos y Gastos usando nuestro sistema de información basado en el internet. Las instrucciones para usar esta aplicación están disponibles en el sitio del internet del Departamento en www.alexandriava.gov/realestate. Las Encuestas de Ingresos y Gastos se enviarán a principios de marzo y la fecha límite para someterlas es el 1º de mayo. Como algo nuevo en 2016, OREA ha modernizado el sistema de facturación para las propiedades que están comprendidas en parcelas múltiples. La parcela matriz, usualmente la que tiene el mayor valor, reflejará ahora el valor total de la propiedad (parcela matriz y parcelas dependientes). Esto elimina la necesidad de preparar múltiples facturas y reduce el costo del porte postal a la Ciudad. Este proceso se aplica únicamente a esas propiedades que comprenden múltiples parcelas que funcionan como una unidad económica. Las cuentas existentes anteriormente se mantienen en el sistema pero no tienen valor asociado a ellas. Los propietarios no pierden los derechos de propiedad.

Fechas Límite para Revisión y Apelación

La fecha límite para solicitar una Revisión del Avalúo es el 16 de marzo de 2016, y la fecha límite para presentar una Apelación del Avalúo con la Junta de Igualamiento es el 1º de junio de 2016. Si usted tiene alguna pregunta sobre el avalúo de su propiedad, le rogamos visitarnos o hacer una cita para reunirse con un miembro de nuestro equipo de avalúos en cualquier momento durante el año. Además hay representantes del Departamento disponibles para reunirse con las asociaciones de propietarios y de la comunidad para explicarles el proceso del avalúo y cualquiera de los factores de avalúo que se usan para recopilar los avalúos anuales de las propiedades inmuebles.

La Ciudad de Alexandria está comprometida con el cumplimiento de la Ley en favor de los Americanos con Discapacidades, según la enmienda. Para solicitar facilidades razonables, envíe un email a realestate@alexandriava.gov o llame al 703-746-4168, Virginia Relay 711.

INFORMACIÓN SOBRE EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Los Avisos de Avalúo se envían anualmente a todos los propietarios en la Ciudad de Alexandria. El aviso adjunto es nuestro estimado del valor justo del mercado de su propiedad al 1° de enero de 2016. Por favor revise este avalúo cuidadosamente para asegurarse que la información sobre su propiedad está correcta y, aún más, que el valor estimado de su propiedad es representativo de las ventas de propiedades comparables en su vecindario. En aquellos vecindarios con pocas ventas, cuando se hizo necesario, nuestros valuadores dependieron de ventas en vecindarios similares al suyo. Solo se consideran las ventas que se efectuaron antes del 1° de enero de 2016 para llegar al valor estimado. Para ver la información en la que confiamos para evaluar su propiedad, incluyendo las ventas de propiedades en el mercado de su área, vaya a nuestro sitio en el internet alexandriava.gov/realestate y seleccione “Busque Información sobre Propiedad y Ventas” (Search Property and Sales Data).

Como lo requiere la ley, la Ciudad reevalúa la propiedad inmueble al 100% del valor justo del mercado. El Aviso de Avalúo adjunto no es una factura por sus impuestos. Después de completar el proceso presupuestario, el Concejo de la Ciudad establecerá el impuesto sobre la propiedad inmueble el 5 de mayo de 2016, al final del proceso presupuestario para el año 2017.

Para información adicional con respecto a fechas límites para revisión y apelación, por favor vea el anverso de esta página o la información en su Aviso de Avalúo

INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE LA CIUDAD DE AYUDA PARA EL PAGO DE IMPUESTOS

Ayuda para el Pago de Impuestos de la Propiedad Inmueble de 2016 para Veteranos con 100% de Discapacidad Relacionada con el Servicio

La Ciudad ofrece una exoneración completa al pago de impuestos de propiedades inmuebles a veteranos con 100% de discapacidad relacionada con el servicio y sus cónyuges sobrevivientes.

Para Veteranos:

- El veterano tiene que haber sido clasificado por el Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos (U.S. Department of Veterans Affairs) o su agencia sucesora, de acuerdo con la ley federal, con una discapacidad permanente y total, 100 por ciento relacionada con el servicio.
- La residencia para la cual el veterano solicita la exoneración de impuestos debe ser su residencia primaria.
- La propiedad debe estar escriturada a nombre del veterano o el veterano y su cónyuge.
- El cónyuge del veterano, si se aplica, también debe identificarse

Para cónyuges sobrevivientes:

- El cónyuge sobreviviente debe poder llenar los estándares mencionados anteriormente para la certificación de discapacidad del veterano fallecido.
- La residencia debe estar escriturada a nombre del veterano o el veterano y el cónyuge sobreviviente.
- El cónyuge debe continuar viviendo en la residencia primaria.
- El veterano debe haber fallecido el 1° de enero de 2011 o posteriormente a esta fecha.
- El cónyuge sobreviviente no debe haber contraído matrimonio nuevamente

Las formas de solicitud para estos programas deben obtenerse en el internet en alexandriava.gov/TaxRelief o poniéndose en contacto con el Servicio de Impuestos y Cumplimiento (Tax Services and Enforcement) en taxrelief@alexandriava.gov o al 703-746-3901 (Opción 6).

Las solicitudes ya completas deben someterse al Departamento de Finanzas no más tarde del 15 de abril de 2016.

Programa de Ayuda para el Pago de Impuestos 2016 para Adultos Mayores y Personas con Discapacidades

Los residentes que tengan 65 años de edad o más o que sean permanente y totalmente discapacitados al 15 de noviembre 2016, pueden ser elegibles para el Programa de Ayuda para el Pago de Impuestos sobre la Propiedad Inmueble del Año 2016 para Adultos Mayores y Personas con Discapacidades. Las siguientes limitaciones están en efecto actualmente:

- Para una exoneración total de impuestos en 2016, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$40,000 en 2015.
- Para una exoneración del 50% de los impuestos para 2016, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$55,000 en 2015.
- Para una exoneración del 25% de los impuestos de 2016 y/o una postergación del pago de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$72,000 en 2015.
- Los activos de una familia no pueden exceder \$430,000 (excluyendo la casa y un acre de propiedad adyacente).

Enmienda Constitucional

El 4 de noviembre de 2014, los Virginianos abrumadoramente apoyaron un referéndum estatal aprobando una enmienda al Artículo X, Sección (A) de la Constitución de Virginia que exonera de impuestos locales sobre la propiedad inmueble, la vivienda de una cónyuge sobreviviente de un miembro de las fuerzas armadas que haya muerto en acción. Para ser elegible, él o ella debe residir en la propiedad como su lugar de residencia principal y no haber contraído matrimonio nuevamente. Esta exoneración también solo se aplica a una vivienda que tenga un valor estimado que no exceda el valor promedio estimado para viviendas en la localidad. Además, la exoneración se aplica a la vivienda principal y el terreno que ocupe, que no exceda un acre.

Las formas de solicitud para estos programas deben obtenerse en el internet en alexandriava.gov/TaxRelief o poniéndose en contacto con el Servicio de Impuestos y Cumplimiento (Tax Services and Enforcement) en taxrelief@alexandriava.gov o al 703-746-3901 (Opción 6).

Las solicitudes ya completas deben someterse al Departamento de Finanzas no más tarde del 15 de abril de 2016.